

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT, DE LA RURALITÉ ET DES COURS D'EAU ET DU BIEN-ÊTRE
ANIMAL
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL
AGENCE DU FONCIER AGRICOLE WALLON

Décision de mise en location sous bail à ferme de biens publics

Cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9

Vu l'ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mai 2019 relatif aux délégations de pouvoirs au Service public de Wallonie ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics ;

Vu la délégation de pouvoirs du 10 juillet 2024 relative aux contrats de gestion visés à l'article D.354,5° du Code wallon de l'Agriculture et aux contrats relatifs à la concession de droits personnels à des personnes physiques ou morales sur des biens immobiliers appartenant ou confiés en gestion à la Région wallonne, gérés par la Direction de l'Aménagement foncier rural, en application de l'article 109/1 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 mai 2019 relatif aux délégations de pouvoirs au Service public de Wallonie ;

Considérant que la Région wallonne est propriétaire de terrains situés dans la commune de Mons ;

Considérant que ces terrains sont libres d'occupation ;

Considérant que la répartition par lots permet de tenir compte de l'importance de la superficie à mettre en location et de la distance géographique entre certains terrains ;

Considérant que l'ajout d'un critère d'attribution social relatif au nombre de lots attribués permet d'assurer une répartition minimale entre les soumissionnaires des lots mis en location et d'ainsi soutenir plus d'exploitations différentes ;

Considérant que la conclusion de baux de carrière et de longue durée permet de sécuriser les agriculteurs sur de longues périodes ;

DECIDE

De procéder au moyen du cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9 repris à l'annexe 1 à la location des biens visés à l'annexe 1.1.

Fait à Namur,

Pour la Région wallonne,

Marc
Thirion
(Signature)

Signature
numérique de Marc
Thirion (Signature)
Date : 2025.09.04
18:30:21 +02'00'

Annexe 1

Cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9 en vue de la location sous bail à ferme de biens publics

Article 1. Objet de la location

Le présent cahier des charges concerne la mise en location sous bail à ferme des biens visés à l'annexe 1.1

Ces biens sont mis en location par

Dénomination	La REGION WALLONNE, Service Public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal, Direction de l'Aménagement foncier rural, Agence du foncier agricole wallon
Siège social	7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes)
Numéro d'entreprise	0220.800.506
Représenté par	Monsieur THIRION Marc
En qualité de	Directeur à la Direction de l'Aménagement foncier rural

La mise en location se fera via le bail de carrière repris en annexe 1.5. Si le soumissionnaire choisi ne respecte pas les conditions légales pour conclure ce bail de carrière, la mise en location se fera via le bail de longue durée repris en annexe 1.6.

Article 2. Cadre légal

Le présent cahier des charges et ses annexes sont régis par les dispositions suivantes :

- 1° Le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme de l'« ancien Code civil » et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation, en particulier l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics ;
- 2° le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation.

Article 3. Définitions

Au sens du présent cahier des charges et de ses annexes, l'on entend par :

1° le bien : le bien mis en location sous bail à ferme ;

2° la demande unique¹ : la demande unique au sens de l'article D.3, 13°, du Code wallon de l'Agriculture ;

¹ Il s'agit de la déclaration de superficie / déclaration PAC introduite par les agriculteurs auprès du guichet Pac-on-Web afin de bénéficier d'aides.

3° l'exploitation : l'ensemble des unités de production, situées sur le territoire géographique de l'Union européenne, gérées de façon autonome par un soumissionnaire ;

4° la Loi sur le bail à ferme : la Section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil ;

5° la superficie agricole utilisée : la superficie consacrée à la production agricole reprenant la superficie cadastrale de l'exploitation du soumissionnaire dont on déduit la superficie des bâtiments, des cours, des chemins et des terres vaines ;

6° la superficie maximale de rentabilité : la superficie visée à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité ;

7° la superficie minimale de rentabilité : la superficie visée à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité ;

8° l'unité de production : l'unité de production au sens de l'article D. 3, 35° du Code wallon de l'Agriculture.

Procédure administrative

Article 4. Soumission

La location se fait par voie de soumission au moyen du modèle repris à l'annexe 1.2.

A défaut d'utiliser ce formulaire, le soumissionnaire supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre le(s) document(s) utilisé(s) et ledit formulaire.

Le soumissionnaire remet une candidature distincte pour chaque lot pour lequel il se porte candidat. Toute soumission pour lots groupés est écartée.

Dans l'hypothèse où le soumissionnaire postule pour plusieurs lots, afin d'éviter la production répétée de documents identiques, il est dispensé de joindre à la soumission de chaque lot les diverses pièces justificatives - visées dans le présent cahier des charges - déjà transmises pour un autre lot. A cet effet, il mentionne explicitement - tel que le prévoit le modèle repris à l'annexe 1.2 susvisée - le numéro de lot pour lequel les pièces justificatives ont déjà été produites.

Les soumissions sont transmises comme suit :

1° soit envoyées par pli postal recommandé, libellé au nom de **la Région Wallonne (SPW-ARNE) – Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR), sis au 7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes), à l'attention de Monsieur Marc Thirion, Directeur**. Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « **soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°1, 2, 3, 4, 5 ou 6 du cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9** » ;

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « **soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°1, 2, 3, 4, 5 ou 6 du cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9** » à **la Région Wallonne (SPW-ARNE) – Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR), sis au 7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes), à l'attention de Monsieur Marc Thirion, Directeur**, contre accusé de réception.

3° soit envoyées en format .pdf par courrier électronique à l'adresse agencedufoncieragricole@spw.wallonie.be. L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « **soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°1, 2, 3, 4, 5 ou 6 du cahier des charges RW-SPW-ARNE-DAFoR-2025/9** »

Les soumissions sont transmises pour le **vendredi 10 octobre 2025 à 16 heures au plus tard**.

Les soumissions parvenues tardivement ne sont pas acceptées.

Par le seul fait de soumissionner, le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance des conditions du présent cahier des charges et s'y conformer.

Un procès-verbal est dressé à l'issue de l'ouverture des soumissions conformément au modèle repris à l'annexe 1.3.

Article 5. Critères d'exclusion

Tout soumissionnaire répond aux trois critères ci-après. À défaut d'y répondre, le soumissionnaire est exclu.

Critères	Preuves du critère
<p>1° le soumissionnaire est titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole tel que visé à l'article 35, alinéa 4, de la Loi sur le bail à ferme ou justifie d'une expérience d'au moins un an en tant qu'exploitant agricole au cours des cinq dernières années.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, seul un des membres de la société simple est tenu de répondre à ce critère.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, seul un des administrateurs de la société est tenu de répondre à ce critère.</i></p>	<p>1° Une copie soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole; b) de la convention de reprise ; c) du contrat de travail ; d) de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur ; <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, les preuves ci-dessus sont relatives à un membre de la société.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, les preuves ci-dessus sont relatives à un administrateur de la société.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli si la superficie agricole utilisée de la société est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.</i></p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout</p>

	<p>autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société.</i></p>
<p>3° le soumissionnaire satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole, à savoir qu'il :</p> <p>a) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de première catégorie tel que défini par la partie VIII du livre 1er du Code de l'Environnement ;</p> <p>b) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de deuxième, troisième ou quatrième catégorie tel que défini par la partie VIII du livre 1er du Code de l'Environnement en lien avec son activité agricole durant les trois dernières années ou durant les cinq dernières années en cas de récidive ;</p> <p>c) est en règle de paiement de cotisations sociales et de toute dette envers l'Administration générale de la fiscalité et envers le propriétaire public sauf soit :</p> <p>(1) lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros ;</p> <p>(2) lorsque le soumissionnaire peut démontrer qu'il possède à l'égard de l'Administration générale de la fiscalité ou du propriétaire du bien une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement. Ce dernier montant</p>	<p>3° un extrait de casier judiciaire² ;</p> <p>4° une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le soumissionnaire attestant qu'il n'a pas reçu d'amende du fait du non-respect des législations environnementales en lien avec son activité agricole ;</p> <p>5° une copie des attestations des administrations sociales³ et fiscales⁴ pertinentes datées de moins de six mois.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives à la société.</i></p>

² Cet extrait est délivré auprès de la commune ou du service Casier judiciaire central (https://justice.belgium.be/fr/themes_et_dossiers/documents/demander_des_documents/extrait_de_casier_judiciaire)

³ Il s'agit d'une attestation de la caisse d'assurance sociale du soumissionnaire.

⁴ Il s'agit d'une attestation délivrée par le SPF Finances (https://www.aideaccés.be/179-Attestation_etat_de_dettes.html)

<p>est diminué de 3000 euros.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli si la société satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole</i></p>	
--	--

Article 6. Critères d'attribution

Les critères suivants sont pris en compte dans l'attribution des lots :

Critères	Preuves du critère
<p>1° l'âge du soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, seul l'âge du plus jeune membre de la société simple remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, seul l'âge du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p>	<p>1° Une copie de la carte d'identité du soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, la copie de la carte d'identité du plus jeune membre de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, la copie de la carte d'identité du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie minimale et à la superficie maximale de rentabilité.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie agricole utilisée prise en compte est celle de la société.</i></p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁵</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p>

⁵ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

	<p>OU</p> <p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p>
<p>3° la proximité de l'exploitation par rapport au bien.</p>	<p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société. La fiche d'identification est également celle de la société.</i></p>
<p>4° la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par la société.</i></p>	<p>Copie des baux en cours portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, copie des baux portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaires publics que la société exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) que la société exploite.</i></p>
<p>5° Le nombre de lots attribués au soumissionnaire dans le cadre du présent cahier des charges</p>	<p>/</p>

La pondération de ces critères est définie à l'annexe 1.4.

Si le soumissionnaire n'apporte pas la preuve adéquate qu'il répond à un critère, celui-ci est considéré comme n'étant pas rempli, et aucun point ne lui est attribué.

Article 7. Attribution

L'attribution de chaque lot a lieu dans l'ordre chronologique par *Monsieur Marc THIRION, Directeur à la Direction de l'Aménagement foncier rural*, au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé.

La décision d'attribution est envoyée à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient une fois la décision d'attribution notifiée.

Lorsque deux ou plusieurs soumissionnaires obtiennent le nombre de points le plus élevé et ne peuvent être départagés pour cause d'*ex aequo*, il est procédé à un tirage au sort en leur présence.